



VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Cahier des conditions de vente

LOCAL COMMERCIAL

37 avenue de Bel Air

17310 SAINT PIERRE D'OLERON

A la requête de :

EKIP Mandataires judiciaires
Me Marie-Adeline ROUSSELOT-
GEGOUÉ
Mandataire judiciaire

Liquidation judiciaire de :

SIOS MULTI-SERVICE (SAS)
SIREN 830 927 570
8 avenue du moulin blanc 17310
SAINT PIERRE D'OLERON

Vente par adjudication le : mercredi 2 décembre 2026 à 9h30

Mise à prix :

42.000,00 €
QUARANTE DEUX MILLE EUROS
faculté de baisse du quart, du tiers,
voire de moitié

Le présent cahier des charges et conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières (I) et des conditions générales communes au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

I - CONDITIONS PARTICULIERES - Partie non normalisée
--

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, par vente forcée devant le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE (Charente-Maritime), au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

En un seul lot :

un local commercial de plain pied de 62,74 m² environ constitué de la réunion de deux lots d'une surface Loi Carrez respective de 30,22 m² chacun dans un immeuble en copropriété sis

Commune de SAINT-PIERRE-D'OLERON 37 avenue de Bel Air cadastré section BY n° 112

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée un bureau
Et les quatre-vingt-un millièmes (81/1000èmes) des parties communes générale

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée un bureau
Et les quatre-vingt-un millièmes (81/1000èmes) des parties communes générale

Et l'ensemble des parties communes afférentes telles qu'elles existent en copropriété

Tel que le bien existe avec tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve

Sur la mise à prix de 42.000,00 € QUARANTE DEUX MILLE EUROS faculté de baisse du quart, du tiers, voire de moitié

Aux requêtes, poursuites et diligences de La SELARL EKIP' Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 453 211 393, dont le siège social est 2 rue de Caudéran 33000 BORDEAUX, agissant poursuites et diligences de Maître Marie-Adeline ROUSSELOT-GEGOUÉ mandataire judiciaire près la Cour d'appel de Poitiers, domiciliée en son

établissement de ROCHEFORT, 9 rue Audry de Puyravault, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la SAS SIOS MULTI-SERVICES mission qui lui a été confiée par jugement du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE en date du 10 décembre 2024

Ayant pour avocat Maître Clémence ALLAIN, inscrit au barreau de LA ROCHELLE - ROCHEFORT associée de la SELARL COMETE AVOCATS dont le siège social est 29 rue des Saintes Claires, 17000 LA ROCHELLE

Qui se constitue sur la présente poursuite de vente aux enchères et ses suites

Il est précisé que l'avocat constitué intervient en sa qualité de successeur de Me Maguy COMBEAU, qui a cessé d'exercer la profession d'avocat.

La cession de clientèle a dument été examinée par le Conseil de l'ordre.

A l'encontre de

SIOS MULTI-SERVICE (SAS)

SIREN 830 927 570

Siège social 8 avenue du moulin blanc 17310 SAINT PIERRE D'OLERON

Suivant ordonnance du 30 avril 2026 de Monsieur Christophe AUZOLLE Juge commissaire de la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de LA SAS SIOS MULTI-SERVICE, en date du 10 décembre 2024 à LA ROCHELLE, publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 25 JUIN 2026 sous la référence 1704P01 S00027.

Sur cette publication, a été délivré un état des inscriptions grevant le bien saisi, dont copie est annexée aux présentes.

Une saisie rectificative a été déposée le 01/07/2026, références 2026 S n° 28 - 2026 D n° 17711.

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente forcée, à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE et UN SEUL LOT des immeubles qui sont désignés comme suit :

Local commercial de plain pied de 62,74 m2 environ constitué de la réunion de deux lots d'une surface Loi Carrez respective de 30,22 m2 chacun dans un immeuble en copropriété sis

Commune de SAINT-PIERRE-D'OLERON 37 avenue de Bel Air cadastré section BY n° 112

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée un bureau

Et les quatre-vingt-un millièmes (81/1000èmes) des parties communes générale

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée un bureau

Et les quatre-vingt-un millièmes (81/1000èmes) des parties communes générale

Et l'ensemble des parties communes afférentes telles qu'elles existent en copropriété

Tel que cet immeuble s'étend et se comporte avec toutes ses constructions et édifications, dépendances et appartenances, servitudes et mitoyenneté, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier dans lequel se situent lesdits lots a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me Pierre MALET, notaire à SOUBISE, le 1^{er} juin 2011, publié au service de la publicité foncière de Marennes le 29 juillet 2011 volume 2011P numéro 4816.

L'état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié au terme d'un acte reçu par Me Isabelle PETORIN-

LARREGLE, notaire à AIGREFEUILLE D'AUNIS le 23 septembre 2017, publié au service de la publicité foncière de Marennnes le 23 octobre 2017, volume 2017P numéro 7224.

Cet immeuble fait l'objet d'un procès-verbal de description du ministère de Maître Christine GODET, Commissaire de justice à SAINT PIERRE D'OLERON dont copie est annexée aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

NB : Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété, sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Ledit immeuble appartient à

La société SIOS MULTI-SERVICES, SAS, identifiée au SIREN sous le numéro 830 927 5708 avenue du moulin blanc 17310 SAINT PIERRE D'OLERON

pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Bénédicte FAUCHEREAU notaire associée de la société professionnelle « Catherine BOURGOIN, Bénédicte FAUCHEREAU, Charles RAGEY, notaires associés » titulaire de l'Office Notarial dont le siège est à SAINT-PIERRE-D'OLERON (Charente-Maritime) 7 rue de la République », en date du 21 décembre 2020 publié au Service de la Publicité Foncière sous la référence 1704P02 VOLUME 2021 P N° 219

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le local commercial n'est pas occupé.

Néanmoins, il est encombré de nombreux biens meubles.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la vente et au procès-verbal de description et il ne pourra être exercé aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

Les adjudicataires feront leur affaire personnelle de débarrasser les biens meubles garnissant le local.

Rappel de l'article L 322-13 du Code des procédures civiles d'exécution :

« Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi. »

Rappel de l'article R 322-64 du Code des procédures civiles d'exécution :

« Sauf si le cahier des conditions de vente prévoit le maintien dans les lieux du débiteur saisi, l'adjudicataire peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable à compter de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés. »

NOTIFICATION AU SYNDIC

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 MARS 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic, dès que la sentence d'adjudication est définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction du lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 JUILLET 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 JUILLET 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivie la vente.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'attention de l'adjudicataire éventuel est portée sur le fait que si les règlement de copropriété et état descriptif de division, ci-dessus visés dans la désignation de l'immeuble sont antérieurs à la Loi du 10 JUILLET 1965 sur la copropriété modifiée par la Loi du 31 DECEMBRE 1985, et si aucun modificatif n'est intervenu depuis, ils peuvent être non-conformes aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle pour, éventuellement, rendre le règlement de copropriété et état descriptif de division conforme aux dispositions en vigueur.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers.

SUPERFICIE – LOI CARREZ

L'article 4-3 du Décret 67-223 du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décret du 29 mai 1997, est ainsi rédigé :

"Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire ou l'autorité administrative qui authentifie la convention remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat."

Pour satisfaire à ces exigences, il est indiqué qu'une attestation est annexée au présent cahier des conditions de la vente concernant la superficie des biens vendus dans l'hypothèse où il s'agisse d'un lot de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Ladite attestation, datée du 16 décembre 2020, établit la superficie de chacun des lots :

- Lot 10 : 30,22 m²
- Lot 11 : 30,22 m²

Ces deux lots sont aujourd'hui réunis.

Lors de la rédaction de son procès-verbal de description, Me GODET, commissaire de justice a précisé que la surface du local avait été mesurée à l'aide d'un télémètre, indiquant 61,60 m² environ.

En outre, il est précisé que ledit article 46 est ainsi rédigé :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le Décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas

applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement, ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le Décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance."

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlement en vigueur et sera tenu de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme ou d'alignement pouvant exister.

En réponse à une demande de certificat d'urbanisme informatif, la mairie de SAINT PIERRE D'OLERON a adressé les renseignements d'urbanisme par mail du 15 juillet 2026 :

Adresse du terrain : 37 Avenue de Bel-Air

Références cadastrales : BY112

Superficie du terrain : 1 219,00 m²

*certificat d'adressage disponible sur le site :
adresse.data.gouv.fr/outils/certificat-adressage*

En raison de la situation du terrain le long d'une voie départementale, l'Agence territoriale du Conseil Général sera consultée pour toute demande d'alignement

DPU - Droit de Préemption Urbain au profit de la Commune

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN :

- Zone de protection phonique*
- T5 - Dégagements aéronautiques*
- PT2 - Transmissions radioélectriques*

Commune :

- dans laquelle l'obligation d'enregistrement numérique des locations saisonnières quelle qu'en soit la durée a été instituée par délibération n°055/2025 du 08 avril 2025.

- dans laquelle, en application des articles L. 324-1-1 et suivants du code du tourisme, le changement d'usage de logements à vocation de meublés de tourisme a été institué par délibération n°055/2025 du 08 avril 2025 dans la limite d'un quota et sous conditions.

- signataire d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dans le cadre du contrat Petites Villes de Demain depuis le 1er mars 2023.

- ne disposant pas d'un service communal d'hygiène et de santé, assermenté au titre du code de la santé publique, aucun certificat d'hygiène et de salubrité ne sera donc délivré.

- soumise aux dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi littoral, du 3 janvier 1986.

- où n'existe pas de plan d'alignement sur la voirie communale (demande auprès du service technique (secretariattechnique@saintpierreoleron.com)).
- soumise au risque naturel de retrait-gonflement des argiles (www.argiles.fr).
- dont l'ensemble du territoire est déclaré comme zone contaminée, ou susceptible de l'être à court terme, par les termites ou autres insectes xylophages.

Canton classé en zone sismique modérée sujette aux tremblements de terre (zone 3).

Département classé « zone à risque d'exposition au plomb ».

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1er décembre 2011, modifié les 22 octobre 2012, 21 octobre 2013, 10 mai 2016, 12 mars 2019, 28 juin 2022, 26 septembre 2023, 31 janvier 2024 et 9 décembre 2025,

Le terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :

Zone UXa (Zone urbaine réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles), Loi Littoral agglomérations et villages.

Règlement disponible sur www.saintpierreoleron.com - Rubrique Plan Local d'Urbanisme

La Commune de Saint-Pierre-d'Oléron a institué la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains constructibles depuis moins de 18 ans, par délibération du 3 octobre 2006.

Un certificat d'urbanisme d'information a également été établi, qui demeure annexé au présent acte.

CADRE 1 : TERRAIN DE LA DEMANDE :

Adresse du terrain : 37 avenue DE BEL AIR
Références cadastrales : BY112
Superficie du terrain : 1 219,00 m²

certificat d'adressage disponible sur le site : adresse.data.gouv.fr/outils/certificat-adressage

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE :

Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme applicables au terrain

CADRE 3 : ACCORDS NECESSAIRES :

En raison de la situation du terrain le long d'une voie départementale, l'Agence territoriale du Conseil Général sera consultée pour toute demande d'alignement.

CADRE 4 : DROIT DE PREEMPTION : (Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.)

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.
DPU - Droit de Préemption Urbain au profit de la Commune

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN :

- o Zone de protection phonique
- o T5 - Dégagements aéronautiques
- o PT2 - Transmissions radioélectriques
- o Commune :
 - dans laquelle l'obligation d'enregistrement numérique des locations saisonnières quelle qu'en soit la durée a été instituée par délibération n°055/2025 du 08 avril 2025.
 - dans laquelle, en application des articles L. 324-1-1 et suivants du code du tourisme, le changement d'usage de logements à vocation de meublés de tourisme a été institué par délibération n°055/2025 du 08 avril 2025 dans la limite d'un quota et sous conditions.
 - signataire d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dans le cadre du contrat Petites Villes de Demain depuis le 1^{er} mars 2023.
 - ne disposant pas d'un service communal d'hygiène et de santé, assermenté au titre du code de la santé publique, aucun certificat d'hygiène et de salubrité ne sera donc délivré.
 - soumise aux dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi littoral, du 3 janvier 1986.
 - où n'existe pas de plan d'alignement sur la voirie communale (demande auprès du service technique secretariattechnique@saintpierreoleron.com).
 - soumise au risque naturel de retrait-gonflement des argiles (www.argiles.fr).
 - dont l'ensemble du territoire est déclaré comme zone contaminée, ou susceptible de l'être à court terme, par les érnites ou autres insectes xylophages.
- o Canton classé en zone sismique modérée sujette aux tremblements de terre (zone 3).
- o Département classé « zone à risque d'exposition au plomb ».

CADRE 6 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1^{er} décembre 2011, modifié les 22 octobre 2012, 21 octobre 2013, 10 mai 2016, 12 mars 2019, 28 juin 2022, 26 septembre 2023, 31 janvier 2024 et 9 décembre 2025,
Le terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :

Zone UXa (Zone urbaine réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles), Loi Littoral agglomérations et villages.

Règlement disponible sur www.saintpierreoleron.com - Rubrique Plan Local d'Urbanisme

CADRE 7 : TAXES ET CONTRIBUTIONS :

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.
La Commune de Saint-Pierre-d'Oléron a institué la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains constructibles depuis moins de 18 ans, par délibération du 3 octobre 2006.

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :
NEANT

CADRE 9 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION :

L'édification de construction ou la réalisation de l'opération projetée, est susceptible d'être soumise aux formalités administratives préalables suivantes :

- Demande de permis de construire, - Demande de permis de démolir,
- Déclaration préalable, - Demande de permis d'aménager.

CADRE 10 : RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. R.431-1 et R.431-2 du Code de l'Urbanisme) :

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à Permis de Construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2000 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

CADRE 11 : DELAIS ET VOIE DE RECOURS :

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les DEUX mois qui suivent la date de sa notification ou de l'affichage sur le terrain. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – CS 80541 – 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>).

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat dans un délai de UN mois suivant la date de notification, cette démarche ne prolongeant pas le délai de recours contentieux (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

En tout état de cause l'adjudicataire supportera les servitudes existantes, sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

Permis de construire : délivré le 7 janvier 2009 par la mairie de Saint Pierre d'Oléron sous le numéro PC017385 0800111, pour : NOUVELLE CONSTRUCTION BATIMENT COMMERCIAL ET BUREAU.

Une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT) a été déposée le 20 décembre 2010.

SERVITUDES

A la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune servitude active ou passive, ne grève les biens saisis. Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par voie de conclusions.

ASSAINISSEMENT

Il ressort du titre de propriété détenu par la société SIOS que le bien est raccordé au réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques.

PRECISIONS PARTICULIERES

Le local commercial est encombré de nombreux biens meubles.

Les adjudicataires feront leur affaire personnelle de débarrasser les biens meubles garnissant le local.

DECHARGES DE RESPONSABILITES

La requérante précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Tous les renseignements relatifs au bien mis en vente, sont donnés sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, où l'Huissier, à raison d'erreurs dans la désignation, les confronts, l'origine de propriété, la contenance et le cadastre et défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits du vendeur, de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous les autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

L'administration du Trésor prétend user à l'encontre des adjudicataires de l'article 1929-4 du Code Général des Impôts, au bénéfice d'une jurisprudence déclarant l'adjudicataire d'immeuble solidairement tenu du paiement de la Taxe Locale d'Equipement (TPE) impayée notamment en cas de construction illicite.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation et de la demande de décharge de responsabilité nécessaire pour être exonéré de ce paiement qui sera dû en sus des frais et du prix.

MISE A PRIX

Lot unique

Sur la mise à prix de QUARANTE DEUX MILLE EUROS -
42.000,00 €

faculté de baisse du quart, du tiers, voire de moitié

DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

A – Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B – Si la vente est soumise à la TVA :

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.
- b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2 – Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.

PAIEMENT DU PRIX
CLAUSE SPECIALE

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication ou du titre de vente par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

Article 2 – État de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

Article 3 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera

subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 5 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 6 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir

les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 10 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

Article 11 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 12 – Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Article 13 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de

poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 14 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 16 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 17 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance

aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 18 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur

présentation du rôle acquitté.

Article 19 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 20 – Purge des inscriptions

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

Article 21 – Élection de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 22 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 23 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Fin de la partie normalisée

Fait et rédigé par l'avocat soussigné
Le 24 août 2026

Liste des pièces annexes :

Dont les copies demeureront jointes à la minute du jugement de vente du Tribunal

- Relevé de propriété 2025
- Extrait du plan cadastral
- Procès-verbal de description de Me GODET
- Dossier technique immobilier de KL EXPERTISE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
- Attestation de superficie loi Carrez 2020
- Permis de construire : délivré le 7 janvier 2009 par la mairie de Saint Pierre d'Oléron
- DAACT déposée le 20 décembre 2010
- Courrier de la mairie contenant les renseignements d'urbanisme
- Certificat d'urbanisme d'information du 21 juillet 2026
- Certificat d'adressage